

E. - RASSEGNA IMMOBILIARE *

1. « Il valore dei beni fondiari » di G. M. Bazzani.
2. « La valutazione monetaria del territorio rurale nei processi di pianificazione urbana e regionale » di G. Grittani.

PRESENTAZIONE

Sono lieto di presentare in questa rubrica due saggi, che mi auguro siano forieri di ulteriori contributi su un tema ampiamente dibattuto, ma sempre attuale: la valutazione dei beni fondiari nel multiforme contesto di apprezzamento del territorio rurale.

L'argomento non è nuovo per il nostro Centro Studi, se ben si ricordano le « Note propedeutiche alla teoria sulla formazione del prezzo del suolo » che il professor Ugo Sorbi ritenne di presentare come conclusione ad un incontro tra i docenti di Estimo del 1976. Da tale data l'argomento si è andato arricchendo di nuovi contenuti per l'effetto di una progressiva diffusione dell'economia del benessere.

Il suolo, infatti, non appare più come semplice fattore di produzione diversificata, oggetto di scambio tra singoli operatori economici (pubblici e privati); aspetto questo che, per quanto sussista per transazioni complessivamente limitate, riguarda una frazione minima della più ampia superficie il cui uso, a livello territoriale, concorre al soddisfacimento di determinati benefici per l'intera collettività.

La valutazione delle « esternalità » trova oggi, per molteplici beni fondiari, nel riferimento ai valori d'uso un nuovo e stimolante campo d'indagine per la disciplina estimativa.

Il primo studio, curato dal dott. Guido M. Bazzani, borsista del Consiglio Nazionale delle Ricerche presso il « Centro di Studio sulle Rilevazioni Contabili Aziendali » annesso all'Istituto di Estimo Rurale e Contabilità dell'Università di Bologna, si inserisce in un programma coordinato di ricerche avviato con il contributo del CNR ed attualmente in corso di approfondimento con un finanziamento del Ministero P. I. - Fondi 40%.

Richiamata la teoria economica in ordine ai meccanismi di formazione del valore, il dott. Bazzani tratteggia i caratteri del mercato fondiario ed esamina i diversi « tipi di valore » che vi si generano, rilevando la limitata rappresentatività a livello territoriale. Considera infine il crescente interesse che vanno assumendo i valori d'uso rispetto ai valori di scambio, alla luce di nuovi elementi comportamentali della società. Le quantificazioni di valore per lo più richieste, attraverso motivati giudizi

* A cura di Maurizio Grillenzoni.

di stima, al perito estimatore in queste cangianti situazioni, dovrebbero rispecchiare le rinnovate suscettività del bene terra, in relazione a nuove specifiche destinazioni d'uso.

Tale problematica viene affrontata sul piano concettuale ed operativo dal professor Giovanni Grittani, straordinario di Estimo Rurale e Contabilità nell'Università di Bari attraverso un approccio macroeconomico di valutazione degli ambiti rurali.

La proposta di determinazione di un valore territoriale è degna di considerazione quale duplice indicatore del grado di scarsità della risorsa terra e del suo grado di differenziazione a livello di territorio rurale.

Tale entità monetaria, funzionale a razionalizzare le scelte di pianificazione urbanistica regionale, viene dal Grittani individuata in un macroreddito, trasformato da « flusso » a « fondo » mediante un adeguato tasso di attualizzazione, orientativamente dell'ordine del 6%.

Anche sotto l'aspetto propriamente metodologico ritengo che il contributo dell'amico Grittani, frutto di un ampio studio condotto nell'ambito del progetto finalizzato CNR-IPRA, meriti adeguata attenzione e possa stimolare ulteriori approfondimenti che la Direzione di questa rivista non mancherà - ne sono certo - di valutare con la dovuta attenzione.

MAURIZIO GRILLENZONI